

# Minnesanteckningar

## *Boendemöte, Larsberg*

**2012-12-12**

**Plats:** Lokal "Bellmanhallen", Föreningsgården, Larsbergs centrum, Lidingö  
**Tid:** kl. 18:00-19:30 onsdagen den 12 december 2012  
**Närvarande:** 30 boende, samt personal från Hyresgästföreningen Region Stockholm: förhandlingsledare Peter Svanberg, jurist Niklas Tollart och verksamhetsutvecklare Christoffer Svensson.

Mötet öppnades av Boris Lorenc, medlem i styrelsen för lokala hyresgästförening Larsberg. Boris påminde om att detta möte sammankallades som ett resultat av boendemötet den 23 oktober i år. Övergripande målet är att få ett större engagemang i lokala hyresgästföreningen och få fler personer till Larsbergs styrelse. Mötet i oktober gav bl.a. att, för att eventuellt ställa upp, så menade många att de ville förstå bättre hur Hyresgästföreningen fungerar och hur de kan påverka sitt boende. Därför bjöd lokala hyresgästföreningen förhandlingsledaren Peter Svanberg, juristen Niklas Tollart och verksamhetsutvecklaren Christoffer Svensson till detta boendemöte, vilka kommer först att besvara de frågor som skickades i förväg och sedan ta emot nya frågor.

Christoffer sammanfattade i ett kort anförande hur Hyresgästföreningen är organiserad. Det finns fyra nivåer: lokala hyresgästföreningar (LH, varav ett exempel är Larsbergs LH), hyresgästföreningar (HGF, varav ett exempel är Lidingö HGF, vars ordförande Gunnar Brolin var närvarande vid mötet), regioner (Region, varav Stockholm är ett, varifrån Peter, Niklas och Christoffer kommer), samt riksförbund (vars ordförande är Barbro Engman).

Peter tog först upp en i förväg ställd fråga. Den gällde det elektroniska låssystemet Aptus. Men, han förklarade först två allmänna saker.

Den första är principen att med allmännyttan (dvs kommunalägda hyresvärdar) man förhandlar med avseende på deras kostnader medan med privata hyresvärdar man förhandlar med avseende på lägenhetens bruksvärde. Det går att argumentera att Aptus permanent ökar bruksvärdet.

Den andra är att det finns en tillvalslista avtalad mellan hyresvärdarnas representanter och Regionen. I den anges system motsvarande Aptus uppgå till 31 kr/månad.

Dessutom, för tillval lägre än 100kr/månad behövs det inte, enligt avtalet, något godkännande, vilket var väl vad frågeställaren huvudsakligen syftade på (dvs hur det kom sig att Aptus installerades om varken hyresgästerna eller Regionen godkände tillvalet).

Balkonginglasning och säkerhetsdörrar diskuterades också i detta sammanhang. Huruvida

säkerhetsdörrarna uppfyller brandsäkerhetsföreskrifter var en fråga som varken hyresvärderna eller kommunen ansvarar för, utan Boverket.

Vidare diskuterades det var gränsen går mellan underhåll och uppgradering. T.ex., om hyresvärderna gör endast det nödvändiga underhållet i badrummen men inte i övriga lägenheten, ska det verkligen betraktas som uppgradering (även om endast som en 'miniuppgradering', den minsta av tre nivåer) och betalas per kvadratmeter, eller inte.

Peter gav en detaljerad bild av hur en normhyra sätts (vilket är genom att betrakta en 3:a på 77 kvm) och på vilket sätt det sedan påverkar hyressättningen för lägenheter i andra storlekar. Han menade också att han pga semester inte var inblandad i det konkreta avtalet sommaren 2012.

På Barkassvägen gör John Mattson uppgraderingar men med endast en nivå, den allra högsta ('superlux'). De boende – då de anser att en sådan utökning av lägenhetsstandarden är alltför hög och egentligen inte behövs, samt att de borde få samma valmöjlighet som de som bor på Larsberg – avser att driva frågan vidare. Men de inser att det kan vara svårt att lyckas då det sägs att Hyresnämnden i 99% av fallen beslutar till hyresvärdars fördel. De önskar få hjälp och råd från Regionens jurist. Niklas hänvisar till jurister som på Regionkontoret jobbar med förhandlingsfrågor.

En annan fråga som togs upp var påverkan av utbyggnaden av Värtahamnen på de boende i Larsberg, framför allt de vars bostäder vetter mot vattnet. Vissa skador har uppstått på byggnaderna. Det framfördes att John Mattson förmodligen inte hade besiktigat sitt bestånd inför arbetena och kan således ha en begränsad möjlighet att kräva ersättning; och inte heller förhandlat i frågan med Stockholmshamnar. Följden kan vara att kostnaderna för att åtgärda skadorna kan indirekt komma att belasta hyrorna. Hur att göra för att få problemet mer uppmärksammat diskuterades. Dessutom finns det ett utökat buller nu då båtarna går närmare Lidingösidan, som de boende nu är utsatta för.

Många av de närvarande upplever problem med låg temperatur i sina lägenheter. Temperaturer som endast 17 grader uppmättes. Beroende på hur man kontaktar John Mattson kan det dröja länge innan de agerar: telefon förefaller vara mindre bra, webbanmälan verkar fungera bättre. John Mattson skyller ofta på att deras system agerar långsamt vid väderomslag, men förefaller inte göra något för att åtgärda den bristen.

Peter delade ut ett informationsblad (bilaga) som beskriver John Mattsons åtgärder vid anmälan om att det är kallt i lägenheten.

Allmänt, Hyresgästföreningen skiljer mellan medlemsärende och förhandlingsärende, där det första kan sägas vara en enskild fråga medan det andra förekommer om det är ett flertal medlemsärenden av samma typ som uppstår med viss hyresvärd. Regionens representanter uppmanar oss boende att anmäla allt till hyresvärderna och – om det inte ger ett positivt resultat – så uppmanas medlemmarna att kontakta Regionens rådgivare/jurister. På så sätt kan Regionens handläggare dels hjälpa medlemmen dels få en bättre kännedom om problemens omfattning och kunna använda det under hyresförhandlingarna.

Peter påpekade att det är viktigt att alla hyresgäster fyller i den boendekät som John

Mattson skickar ut och där uttrycker samtliga sina synpunkter på boendet. Han nämnde funderingen att hyresgästföreningen själva gör en boendeenkät, utöver den som hyresvärden gör.

Mötet avslutades kl. 19.30 genom att Boris tackade Regionens representanter för medverkan, samt påminde om vikten av att på årsmötet i februari 2013 välja en ännu starkare styrelse med god slagkraft.

Vid pennan,  
Boris Lorenc